

Katja Kauppi

# Vantaan maaomaisuuden selvittäminen tiealueiden osalta

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

5.2.2018

Tekijä Otsikko	Katja Kauppi Vantaan maaomaisuuden selvittäminen tiealueiden osalta
Sivumäärä Aika	21 sivua + 1 liite 5.2.2018
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	DI Minna Rainamo lehtori Jaakko Sirkjärvi
<p>Työssä käsiteltiin maanomistuksen siirtymistä kunnalle tiealueilla. Työn tarkoituksena oli selvittää epäselvien tiealueiden omistustilannetta Vantaalla. Alueiden omistus on saattanut siirtyä, tai se siirtyy yleisen alueen lohkomistoimituksen yhteydessä, mutta omistusoikeus ei näy missään rekisterissä.</p> <p>Työssä käsiteltiin asemakaavan mukaisia yleisiä alueita sekä käytiin läpi lainsäädäntöä, jonka perusteella maanomistus voi siirtyä kunnalle. Lisäksi käytiin läpi, mitä toimenpiteitä vaaditaan omistusoikeuden siirtymiseksi.</p> <p>Selvitys tehtiin osana yleisen alueen lohkomisen valmistelua. Työn lopussa on esitelty esimerkkitoimituksia ja miten omistusoikeuden siirtyminen on niissä käsitelty. Lisäksi selvityksen perusteella on laadittu ohjeet toimitusinsinööreille helpottamaan tiealueiden omistusoikeuden käsittelyä yleisten alueiden lohkomisessa.</p>	
Avainsanat	maantie, omistusoikeus, yleisen alueen lohkominen

Author Title	Katja Kauppi Establishing Real Estate Ownership in Road Areas
Number of Pages Date	21 pages + 1 appendix 5 February 2018
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Minna Rainamo, Master of Science Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer
<p>The aim of this Bachelor's thesis was to establish how real estate ownership can be transferred to a municipality in road areas. The areas studied were unclear road areas in Vantaa whose ownership might have transferred or will transfer when a public area is formed. However, this could not be verified in any register.</p> <p>To understand the grounds for a transfer of real estate ownership, the public areas in the city plan and the legislation dictating ownership transfer to municipalities were studied. Furthermore, the procedures required to establish the ownership were described.</p> <p>The study was made as a part of the process of forming public areas. The thesis introduces some of the studied unclear road areas and the process establishing the transfer of the areas. Furthermore, a guidance on how to deal with the ownership of road areas in the formation of public areas was created as the result of the study.</p>	
Keywords	public road, ownership, formation of public area

## Sisällys

1	Johdanto	1
2	Lainsäädäntö	2
2.1	Asemakaava ja yleiset alueet	2
2.2	Maantiealueet asemakaavassa	3
2.3	Alueen siirtyminen kunnalle	4
2.3.1	Katualueet	4
2.3.2	Maantiealueet	4
2.3.3	Maantiealueiden lakkaaminen	5
2.3.4	Muut yleiset alueet	6
2.4	Omistusoikeuden siirtyminen ja käsittely	7
2.4.1	Yleisen alueen lohkominen	7
2.4.2	Lunastustoimitus	8
2.4.3	Maantietoimitus	9
2.4.4	Rekisteröinti kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä	9
2.5	Miksi yleisiä alueita lohkotaan?	10
3	Selvitys Vantaan maaomaisuudesta tiealueilla	12
3.1	Vantaan maaomaisuustilanne	12
3.2	Selvityksen lähtökohdat	12
3.3	Esimerkkitoimitukset	13
3.3.1	Yleisen alueen lohkominen TN:o 20170259	13
3.3.2	Yleisen alueen lohkominen TN:o 20170265	14
3.4	Selvityksen perusteella laaditut ohjeet	17
4	Yhteenveto	18
	Lähteet	20
	Liitteet	
	Liite 1. Ohjeet yleisen alueen lohkomiseen	

## 1 Johdanto

Tämän insinööritoimiston aiheena on maanomistuksen siirtyminen ja vahvistuminen tiealueilla. Vahvistumisella tässä tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden rekisteröimistä kiinteistörekisteriin. Tällä hetkellä omistusoikeustilanne muutamilla tiealueilla Vantaalla on osittain epäselvä. Omistus on saattanut siirtyä ennen yleiseksi alueeksi muodostamista, tai se siirtyy lohkomistoimituksen yhteydessä, mutta omistusoikeus ei näy missään rekisterissä. Siirtymisperusteita on useita, joten niiden kokoaminen yhteen voi helpottaa ja nopeuttaa yleisten alueiden lohkomistoimitusten suorittamista. Työ on tehty Vantaan kaupungin kaupunkimittaukselle.

Maa-alueet voivat siirtyä kunnalle monella eri tavalla. Omistusoikeuden vahvistuminen vaatii kunnalta erilaisia toimenpiteitä eri tilanteissa. Työssä käydään läpi lainsäädäntöä ja erilaisia käsitteitä liittyen yleisiin alueisiin ja niihin liittyviin toimituksiin. Lisäksi käsitellään yleisellä tasolla tapoja, joilla maanomistus voi siirtyä kunnalle ja mitä toimenpiteitä vaaditaan omistusoikeuden vahvistamiseksi.

Tässä työssä keskitytään tarkastelemaan alueen kunnalle siirtymistä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisella menettelyllä, ja normaalit kiinteistön hankkimistavat jäävät vähemmälle huomiolle. Maantietoimitusta käsitellään vain siinä tapahtuvan maantien tai yleisen tien lakkaamisen osalta. Yleisten alueiden toteuttamiseen voi liittyä kunnan velvollisuus maksaa korvauksia. Työssä ei tarkastella alueiden korvaamisasioita vaan keskitytään käsittelemään omistusoikeuden siirtymiseen liittyviä asioita.

Tämän insinööritoimiston tavoitteena on selvittää Vantaan kaupungin maaomaisuutta tiealueiden osalta, laatia kattavat ohjeet alueiden siirtymisperusteista sekä koota yhteenvetomaisesti tärkeimmät lakipykälät samaan ohjeeseen. Selvitys ja ohjeiden laatiminen tehdään osana yleisen alueen lohkomisen valmistelutyötä. Työn lopussa esitellään esimerkkejä epäselvistä maanomistustilanteista sekä, millä perusteella omistus on siirtynyt ja miten se on käsitelty yleisen alueen lohkomisessa.

## 2 Lainsäädäntö

### 2.1 Asemakaava ja yleiset alueet

MRL ohjaa kaavoitusta Suomessa. Kaavatasoja ovat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Lisäksi ranta-alueilla laaditaan pääasiassa lomarakentamista varten ranta-asemakaava. Maakuntakaavat laaditaan ja hyväksytään maakuntien liitoissa. Kunnat ovat vastuussa yleis- ja asemakaavoista. MRL:n mukaiseen alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään kuuluu myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka ohjaavat kaavoitusta. Niiden tarkoituksena on esimerkiksi edistää hyvää elinympäristöä ja kestävä kehitystä. [1.]

Asemakaava laaditaan kunnan yksityiskohtaista alueiden käytön suunnittelua varten. Tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja maankäyttöä. Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava on otettava huomioon laadittaessa asemakaava. [2, 50 §, 54 §.]

MRL tuli voimaan 5.2.1999 ja korvasi sitä edeltäneen rakennuslain. Vanhat rakennuskaavat, jotka ovat tulleet voimaan rakennuslain nojalla, ovat siirtymäsäännösten mukaan voimassa MRL:n mukaisina asemakaavoina, joissa ei ole sitovaa tonttijakoa. [2, 213 §.]

Kiinteistönmuodostuslain (KML) mukaan yleinen alue on kunnan omistama kiinteistö, joka on muodostettu asemakaavassa mm. katualueeksi, toriksi, virkistysalueeksi tai liikennealueeksi ja on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin [3, 2 §].

Yleisillä alueilla on muista kiinteistölajeista poikkeavia ominaisuuksia. Niiden käyttötarkoitus on määritelty asemakaavassa. Niille ei merkitä lainhuutoa kiinteistörekisteriin, sillä ne ovat kunnan omistuksessa. Yleisiä alueita ei voi kiinnittää tai ulosmitata. [4, s. 269, 415.]

MRL:n mukaan katu on asemakaava-alueella sijaitsevan ajoneuvo-, pyöräily- ja jalankulkuliikennettä palvelevan kulkuväylän nimitys. Katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu. [2, 83 §.]

## 2.2 Maantiealueet asemakaavassa

Maantielain mukaan maantie on sellainen tie, joka on luovutettu yleiseen liikenteeseen ja jonka ylläpitämisestä tienpitäjä huolehtii [5, 4 §]. Tienpitäjä on valtio ja tienpitoviranomaisena toimii Liikenneviraston alainen ELY-keskus [5, 10–11 §]. Maantie kumosi yleisen tien käsitteen maantielain voimaantullessa. Asemakaavassa maantiet ovat liikennealueita [2, 83 §].

Maantiehen kuuluvat ajorata pientareineen ja muut liikenteen käyttöön tarkoitetut alueet, kuten jalkakäytävä ja pyörätie, erikoiskuljetustie, pysäköintipaikka ja -alue, joukkoliikennettä ja sen käyttöä palveleva alue sekä levähdys-, varasto- ja kuormausalue. Edellä mainittu alue muodostaa maantien tiealueen. Tiealue, jonka rajoja ei ole kiinteistötoimituksessa määrätty, ulottuu kahden metrin etäisyydelle ojan, tieluiskan tai -leikkauksen ulkosyrjästä. [5, 5 §.]

Maantiealueet muodostuvat usein lunastusyksiköistä. Lunastusyksiköt ovat pakkolunastuksen perusteella erotettuja alueita [6, s. 226]. Maakaaren mukaan kiinteistön omistaja on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon. Lainhuudatusjärjestelmän ulkopuolelle jäävät sellaiset kiinteistöt, jotka eivät ole normaalin vaihdannan piirissä. Tällaisia ovat mm. lunastusyksiköt sekä yleiset alueet. Niille ei merkitä lainhuutoa kiinteistörekisteriin. [4, s. 269, s. 415.]

Ennen nykyisen maantielain voimaantuloa 1.1.2006 oli voimassa laki yleisistä teistä, jonka mukaan yleiset tiet olivat maanteitä tai paikallisteitä. Yleistielain mukaan tienpitäjällä eli valtiolla oli vain käyttöoikeus tiealueeseen, ei omistusoikeutta [7, 2 §]. Maantielain voimaan tullessa olemassa olevan yleisen tien tiealue, jonka valtio oli aikanaan lunastanut vain käyttöoikeudella, siirtyi valtion omistukseen lain siirtymäsäännösten perusteella [5, 112 §].

## 2.3 Alueen siirtyminen kunnalle

### 2.3.1 Katualueet

Maa-alue voi siirtyä kunnalle monella eri tavalla. Normaalin kiinteistön tai määräalan hankinnan käsittävien saantojen lisäksi kunnalle on annettu maan hankintaan mahdollisuus lakiin perustuvalla menettelyllä. Se, onko kyseessä ensimmäinen asemakaava vai asemakaavan muutos, vaikuttaa menettelyyn yksityisten omistamilla alueilla. [8.]

MRL 94 §:n mukaan kunta saa omistukseensa katualueen silloin, kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole aikaisemmin ollut asemakaavaa. Omistusoikeus siirtyy, kun alue erotetaan KML 22 a §:n mukaisella yleisen alueen lohkomisella ja merkitään kiinteistörekisteriin. [9.] Ennen tätä katualueen omistavat muut tahot kuin kunta. Kunta sai katualueen omistukseensa asemakaavan vahvistuessa myös ennen MRL:n voimaantuloa silloin voimassa olleen rakennuslain 47 §:n mukaisesti [10, 47 §].

Jos kyseessä ei ole ensimmäinen asemakaava vaan kaavamuuotos, kunta saa katualueen omistukseensa lunastamalla tai käyttämällä eri kiinteistösaannon muotoja. Hankkimismuotoja ovat maan ostaminen tai vaihtaminen. Näissä tapauksissa alueen omistusoikeus siirtyy saantokirjalla. Kun alue lunastetaan, omistusoikeus vahvistuu lunastustoimituksessa. Katualueen lohkominen asemakaavan mukaiseksi alueeksi selkeyttää kiinteistöjaotusta ja kiinteistörekisteriä.

### 2.3.2 Maantiealueet

Kun asemakaava tulee voimaan, kaava-alueeseen sisältyvä tienpitäjän eli valtion omistama maantien tiealue siirtyy kunnan omistukseen korvauksetta MRL 93 §:n mukaisesti. Tämä koskee sekä ensimmäistä asemakaavaa että kaavamuuotosta. [9.] Myös ennen MRL:n voimaantuloa yleisen tien tiealue siirtyi kunnan omistukseen korvauksetta asemakaavan voimaan tullessa rakennuslain 46 §:n mukaisesti [10, 46 §].

Samalla kun omistusoikeus siirtyy kunnalle, tienpitäjälle syntyy maantielain 58 §:n mukainen tieoikeus alueeseen. Tämä tarkoittaa, että tienpitäjällä on tieoikeus maantien tiealueeseen, joka on kunnan omistuksessa. [5, 58 §.] Maantielain siirtymäsäännösten mukaan tienpitäjällä on tieoikeus myös sellaiseen yleiseen tiehen, joka on siirtynyt kunnalle ennen maantielain voimaantuloa [5, 112 §].



Asemakaavan voimaantulo ja omistuksen siirtyminen eivät automaattisesti aiheuta muutoksia kiinteistörekisterissä. Omistusoikeus alueeseen siirtyy vasta, kun se lohkotaan yleiseksi alueeksi. Tieoikeus muodostajakiinteistön alueella merkitään kiinteistörekisteriin yleisen alueen lohkomisen rekisteröinnin yhteydessä.

### 2.3.3 Maantiealueiden lakkaaminen

Maantie voi lakata esimerkiksi silloin, kun tietä parannettaessa tie siirtyy uuteen paikkaan. Maantie voidaan myös lakkauttaa, jos sitä ei enää käytetä yleiseen liikenteeseen. Tienpitäjä voi lisäksi lakkauttaa vain osan tiealueesta, jos tarve vaatii. Maantie tai sen osa lakkaa sen kalenterivuoden päättyessä, jolloin lakkauttamista koskeva tiesuunnitelma saa lainvoiman. Asemakaava-alueen ulkopuolella lakanneen maantien tiealue siirtyy tienpitäjältä korvauksetta viereiseen kiinteistöön. Entinen tiealue siirtyy kunnan omistukseen asemakaava-alueella ja alueella, jonne kunta on päättänyt laatia asemakaavan. Maantien lakkaamisen yhteydessä lakkaa myös siihen kohdistunut valtion tieoikeus. [5, 88–89 §, 91 §, 95 a §.] MRL:n mukaan maantien tiealue siirtyy korvauksetta kunnan omistukseen asemakaava-alueella [2, 93 §].

Ennen maantielain voimaantuloa 1.1.2006 oli voimassa laki yleisistä teistä. Yleinen tie voitiin lakkauttaa tiesuunnitelmassa, mikäli sitä ei määrätty muuhun tietarkoitukseen. Tällöin myös valtion tieoikeus lakkasi [10, 33 §]. Laki oikeudesta entiseen tiealueeseen määräsi lakanneen yleisen tien omistusoikeuden siirtymisestä. Kuten MRL:n mukaan myös yleistielain mukaan lakannut yleisen tien alue siirtyi asemakaava-alueen ulkopuolella tien viereisen kiinteistön omistajalle. Lakannut tiealue siirtyi kunnan omistukseen asemakaava-alueella tai alueella, jonne kunta on päättänyt laatia asemakaavan. [11, 1 §.]

15.8.2016 voimaan tulleen MRL:n muutoksen jälkeen maantie on voinut lakata myös kunnan tekemän kadunpitopäätöksen perusteella. Tämä tarkoittaa, että maantie muuttuu asemakaavan mukaiseksi kaduksi ja tiealue siirtyy kunnan omistukseen. Samalla tienpitäjän tieoikeus tiealueeseen lakkaa. Kunnan kadunpitovelvollisuus alkaa, kun asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää. [2, 86 §, 86 a §.] MRL:n siirtymäsäännösten mukaisesti kunta sai myös rakennuslain aikana haltuunotetut rakennuskaavatiet omistukseensa [2, 218 §].

Vaikka lakanneiden maantiealueiden lunastusyksiköt ovat siirtyneet kunnan omistukseen edellä mainittujen lakien mukaan, kiinteistörekisterissä ei ole tapahtunut muutoksia. Lunastusyksiköillä ei ole kiinteistörekisteriin merkittyä lainhuutoa. Näiden lunastusyksiköiden omistaja ei siis selviä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, vaan on tutkittava maantien lakkaamiseen liittyviä asiakirjoja sekä selvitettävä alueen asemakaavatilanne.

Kunnalle tai viereisiin kiinteistöihin siirtyvät entiset tiealueet on lainvoimaisesti todettava yleisen alueen lohkomisessa tai maantietoimituksessa. Valtion hoitama maantien lakkauttaminen käsitellään maantietoimituksessa [5, 92 §, 95 a §]. Kunnan tekemän kadunpitopäätöksen perusteella tapahtuva maantien lakkaaminen käsitellään yleisen alueen lohkomisessa [2, 86 §, 86 a §]. Siirtyvät alueet merkitään toimituskarttaan ja tarvittaessa maastoon. Lisäksi omistusoikeus vahvistuu tässä vaiheessa.

Jos valtion lakkauttama tie sijaitsee asemakaava-alueella, ei liene tarkoituksenmukaista, että valtio hoitaa alueen omistusoikeuden siirtymisen käsittelyn. Tämän vuoksi lakannut tie voitaneen todeta kunnan suorittamassa yleisen alueen lohkomisessa, kun tiealue on siirtynyt kunnan omistukseen ennen lakkauttamista.

#### 2.3.4 Muut yleiset alueet

Muiden yleisten alueiden hankkimisessa kunnalla ei ole samanlaista MRL 93–94 §:ään verrattavaa oikeutta. Muita yleisiä alueita ovat torit, aukiot, virkistysalueet, loma- ja matkailualueet, suojelualueet, vaara-alueet, erityisalueet ja vesialueet [3, 2 §]. Kunta voi hankkia muita yleisiä alueita vapaaehtoisella saannolla tai lunastamalla. MRL 96 §:n mukaan kunnalla on oikeus lunastaa yleinen alue tai yleisen rakennuksen tontti asemakaava-alueella ilman lunastuslupaa. [8.] Omistusoikeus vahvistuu lunastustoimituksessa tai yleisen alueen lohkomisessa. Lisäksi omistusoikeus vahvistuu vapaaehtoisen saannon perusteella haetussa lainhuudossa.

## 2.4 Omistusoikeuden siirtyminen ja käsittely

### 2.4.1 Yleisen alueen lohkominen

Lohkominen on KML:n mukainen kiinteistötoimitus, jossa rajoiltaan määrätty alue voidaan muodostaa eri kiinteistöksi tai siirtää toiseen kiinteistöön. Yleinen alue voidaan muodostaa kiinteistöksi lohkomalla. Lohkomalla muodostettava alue voi sisältää määräaloja useasta kiinteistöstä tai yhteisestä alueesta sekä kokonaisia kiinteistöjä. Yleinen alue voidaan lohkomisessa yhdistää olemassa olevaan samanlaatuiseen yleiseen alueeseen. [12, s. 183.]

Yleisen alueen lohkominen on alueellisen ulottuvuuden määrittämis- ja erityisten oikeuksien järjestelytoimitus. Siinä ei käsitellä katualueen korvaamisasioita. Ne käsitellään erillisellä sopimuksella tai lunastuslain mukaisessa toimituksessa. [8.]

#### Edellytykset ja vireilletulo

Jotta yleinen alue voidaan lohkoa, täytyy tiettyjen edellytysten täyttyä. Kunnalla on oltava lohkottavaan alueeseen lainhuuto tai kunta on saanut alueen omistukseensa jollakin seuraavista tavoista:

- Maantiealue on siirtynyt kunnalle asemakaavan voimaan tullessa (MRL 93 §).
- Kunta on saanut katualueen omistukseensa, kun alueelle hyväksytään ensimmäinen asemakaava (MRL 94 §).
- Rakennuskaavatie, joka on haltuunotettu rakennuslain nojalla, on siirtynyt kunnan omistukseen MRL:n siirtymäsäännösten mukaisesti (MRL 218 §). [3, 23 a §.]

Lisäksi lohkomisen edellytyksenä on, että lohkottavan alueen muodostavien kiinteistöjen tulee olla vapaat kiinnityksistä tai että alue vapautuu niistä KML 28 § tai 29 §:n tai MRL 107 §:n perusteella. KML 28 §:n mukaisesti lohkokiinteistö voidaan tietyissä tapauksissa vapauttaa toimituksen yhteydessä emäkiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä. KML 29 §:ssä käsitellään yleisen alueen vapautumista yhteisen alueen osakaskiinteistöihin kohdistuneista kiinnityksistä. MRL 107 §:n mukaisesti ensimmäisen asemakaavan mukaiset katualueet vapautuvat kiinnityksistä ja muista oikeuksista. [3, 23 a §.]

Yleisen alueen lohkominen tulee vireille kunnan, alueen omistajan tai osaomistajan hakemuksesta. Myös kiinteistörekisterin pitäjä voi määrätä yleisen alueen lohkomisen suoritettavaksi. Lohkomisten suorittamisesta huolehtii Maanmittauslaitos ja asemakaava-alueella kiinteistörekisterin pitäjä. [3, 3 §, 22 a §.]

#### Rasitteet

Kun ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue lohkotaan yleiseksi alueeksi, siihen kohdistuvat oikeudet raukeavat. Tällaisia oikeuksia ovat kiinnitykset, panttioikeus, yksityistielain 1 §:ssä tarkoitettuja yksityisiä teitä koskeva oikeus, vuokraoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus ja oikeus ottaa maa-aineksia. Tieoikeuden lakkaamisesta huolimatta yleiseksi alueeksi muodostettua katualuetta saa käyttää kulkemiseen. [2, 107 §.]

Maantiekiinteistöjen kohdalla ei voida soveltaa MRL 107 §:n mukaista raukeamissäännöstä, koska kyseinen pykälä koskee vain ensimmäinen asemakaavan perusteella kunnalle siirtyneitä katualueita. Alkuperäinen MRL 107 § sisälsi oikeuksien raukeamisen myös yleisten teiden osalta. 1.9.2004 voimaan tulleella lakimuutoksella poistettiin MRL 107 §:stä viittaus yleisiin teihin. Hallituksen esityksessä perustellaan muutosta sillä, että yleisen tien alueeseen ei voi kohdistua sellaisia erityisiä oikeuksia, jotka kävisivät tarpeettomiksi omistusoikeuden siirtyessä kunnalle. [13, s. 10.]

Kun maantiealue lohkotaan yleiseksi alueeksi, toimituksessa todetaan, että tienpitäjällä on maantielain 58 §:n mukainen tieoikeus maantien tiealueeseen, joka on kunnan omistuksessa. Tieoikeus muodostajakiinteistön alueella merkitään kiinteistörekisteriin yleisen alueen lohkomisen rekisteröinnin yhteydessä. Tieoikeus on syntynyt MRL 93 §:n mukaisesti omistusoikeuden siirtymishetkellä eli asemakaavan voimaan tullessa. [5, 58 §.] Tieoikeus todetaan toimituspöytäkirjassa vanhana oikeutena.

#### 2.4.2 Lunastustoimitus

Lunastuslain perusteella lunastamalla voidaan hankkia mm. omistus- tai käyttöoikeus maa- tai vesialueeseen silloin, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastus voi perustua lunastuslupaun. Luvan myöntää valtioneuvosto tai Maanmittauslaitos. Lunastusoikeus voi perustua myös vahvistettuun asemakaavaan. Tällöin kunnalla on oikeus lunastaa kunnan käyttötarkoituksiin osoitettuja alueita. Tässä tapauksessa erillistä lunastuslupaa ei tarvita. [14.]

Määräyksen lunastuksen toimeenpanosta antaa Maanmittauslaitos. Lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta. Siihen kuuluu toimitusinsinööri ja kaksi kunnan- tai kaupunginvaltuuston valitsemaa uskottua miestä. Lunastustoimituksessa vahvistetaan lunastuksen kohde ja merkitään se toimituskartalle sekä maastoon tarpeellisin osin. Lisäksi laaditaan selitelmiä lunastettavasta omaisuudesta, tehdään tarpeelliset tilusvaihdot ja yksityisteiden järjestelyt. Lopuksi päätetään korvauksista. [14.] Omistusoikeus alueeseen vahvistuu lunastuspäätöksen saatua lainvoiman.

#### 2.4.3 Maantietoimitus

Ennen maantien rakentamista ELY-keskus laatii tien tekemistä varten tiesuunnitelman. Tiesuunnitelmassa määritetään mm. tien sijainti ja tiealueen rajat. Hyväksytyn tiesuunnitelman perusteella ELY-keskus saa lunastaa kiinteistöjen omistajilta suunnitelmassa osoitetut alueet ja oikeudet ilman lunastuslupaa. [15.]

Maantietoimitus on lunastustoimitus. Se tulee vireille tiesuunnitelman hyväksymisen jälkeen ELY-keskuksen hakemuksesta. Maantietoimituksen suorittaa lunastustoimikunta kuten edellä on selvitetty luvussa 2.4.2 Lunastustoimitus. [15.]

Maantietoimituksessa muodostetaan uudet kiinteistöt tai liitetään ne olemassa oleviin kiinteistöihin. Toimituksessa todetaan viereisiin kiinteistöihin tai kunnan omistukseen siirtyneet entiset tiealueet ja niiden pinta-alat. Alueet merkitään toimituskarttaan ja tarvittaessa maastoon. Lisäksi omistusoikeus vahvistuu ja erityiset oikeudet siirtyneisiin alueisiin lakkaavat lunastuspäätöksen saatua lainvoiman. [16.]

#### 2.4.4 Rekisteröinti kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä

Kunnan omistus alueeseen voidaan vahvistaa tietyissä tapauksissa kiinteistötoimitusta kevyemmällä menettelyllä. Jos asemakaava-alueella oleva yleisen tien alue on siirtynyt kunnalle ennen maantielain voimaantuloa, se voidaan merkitä kiinteistörekisteriin yleisenä alueena kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä silloin, kun kyseinen alue on osoitettu kokonaan yleiseksi alueeksi [5, 113 §].

Jos siirtyneen alueen ulottuvuus on jollain tavalla epäselvä, on asia ratkaistava kiinteistön määritystoimituksella ennen kiinteistörekisterinpitäjän päätöstä. Jos siirtyneeseen

alueeseen kuuluu eri käyttötarkoitukseen osoitettuja alueita, eli esimerkiksi silloin, kun kyseessä olevasta alueesta osa on katurakennusta ja osa on maantietä, yleinen alue muodostetaan yleisen alueen lohkomisella. [5, 113 §.] KML ei kuitenkaan ota tällaista tilannetta huomioon yleisen alueen lohkomisen edellytyksissä.

Ennen maantielain voimaantuloa kunnalle siirtyneitä maantiealueita ei ole voitu muodostaa yleisiksi alueiksi kunnan toimesta, sillä KML ei mahdollista lohkomista, jos alueen omistus oli siirtynyt kunnalle rakennuslain 46 §:n tai lain entisistä tiealueista 1 §:n perusteella [3, 23 a §]. Tätä ennen alueen omistusoikeuden siirtyminen on täytynyt hoitaa valtion suorittamalla maantietoimituksella.

## 2.5 Miksi yleisiä alueita lohkotaan?

Yleisten alueiden lohkominen selkeyttää kiinteistöjärjestelmää ja -karttaa. Kun yleinen alue muodostetaan asemakaavan mukaiseksi kiinteistöksi, häviävät sen muodostaneet vanhat muodostajakiinteistöt, määräalat ja lunastusyksiköt kiinteistörekisteristä. Kunnan omistusoikeus selkeytyy, koska kiinteistörekisteriin merkitty yleinen alue on aina kunnan omistuksessa.

Kun yleisen alueen lohkominen koskee katurakennusta, siirtyy niiden omistus kunnalle. Seurauksena tästä kaupungin maaomaisuus kasvaa. Kun kaupunkirakenne muuttuu, saatetaan katurakennusten käyttötarkoitusta muuttaa. Alueiden kaavoitus ja kiinteistönmuodostus helpottuvat, kun alueiden omistus on kaupungilla. [17, s. 38.]

Katurakennusten lohkomisesta on hyötyä myös yksityisille maanomistajille. Jos yksityisen omistama kiinteistö ulottuu lohkomattomalle asemakaavan mukaiselle katurakennusalueelle, saattaa maanomistaja maksaa kiinteistöveroja myös osuudesta, joka on osoitettu katurakennusalueeksi. Verolta voi kuitenkin välttyä toimittamalla veroviranomaiselle lausunnon rakennuspaikan koosta ilman katurakennusalueita. Nämä lausunnot taas teettävät kunnassa lisätyötä. [17, s. 40.]

Maanomistaja hyötyy katurakennusalueen lohkomisesta myös silloin, kun se on tehty ennen tontin lohkomista. Kun tontti halutaan muuttaa tonttijonon mukaiseksi tontiksi ja katurakennusalue on jo lohkotettu, tontti voidaan useimmiten rekisteröidä ilman varsinaista tontin lohkomistoimi-

tusta kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä. Tässä kiinteistörekisterilain 3 §:n mukaisessa menettelyssä kulut ovat paljon pienemmät ja käsittelyaika lyhyempi verrattuna tontin lohkomiseen. [17, s. 40.]

Yleinen ongelma on, että yleisten alueiden lohkomisia pidetään vähemmän tärkeinä tai kiireellisinä verrattuna muihin kunnassa suoritettaviin toimituksiin [17, s. 24]. Yleisen alueen lohkomisen kustannukset maksaa kunta. Tämä vaikuttanee osaltaan myös eri toimitusten priorisointiin.

### 3 Selvitys Vantaan maaomaisuudesta tiealueilla

#### 3.1 Vantaan maaomaisuustilanne

Vantaan kaupungin kaupunkimittauksessa toimivan kiinteistörekisterin pitäjän vastuulla ovat Vantaan asemakaava-alueella tehtävät kiinteistötoimitukset kuten tontin ja yleisen alueen lohkomiset sekä rasite- ja kiinteistönmäärittymistoimitukset. Kaupungin asemakaava-alueella sijaitsee paljon yleisiä alueita, jotka on kaavoitettu katu- tai liikennealueeksi. Jos yleisen alueen lohkomista ei ole toteutettu, kunnan omistusoikeutta ei maantietalueiden osalta ole todettu tai katualueiden osalta se ei ole siirtynyt kunnalle ollenkaan. Tätä ennen liikennealueet kuuluvat valtion omistamiin maantietalueen lunastusyksiköihin ja katualue kuuluu yksityisille omistajille.

Monissa vanhemmissa kaupungeissa ei ole tätä ongelmaa. Vantaa on nuori kaupunki, ja siitä syystä sillä ei ole kruunun antamia lahjoitusmaita. Maa-alueet olivat 1950-luvulle asti enimmäkseen yksityisten maanomistajien omistuksessa. [17, s. 18.] Tästä syystä kaavoitus on tapahtunut suurelta osin yksityiselle maalle. Kun kaavoitetaan kaupungin omistamalle maalle, usein toimintatapana on, että yleiset alueet lohkotaan heti kaavan voimaantulon jälkeen. Näin toimittaessa tällaisia epäselviä tilanteita ei synny. Vuosikymmeniä vanhoja asioita on paljon työläämpää selvittää kuin tuoreempia.

#### 3.2 Selvityksen lähtökohdat

Vantaan kaupungin maaomaisuus tiedetään alueilla, joilla on lainhuudot tai jotka ovat rekisteröityjä yleisiä alueita. Kaupungin maaomaisuutta ei tiedetä alueilla, jotka ovat saattaneet asemakaavan yhteydessä siirtyä kaupungille mutta joille ei ole tehty kiinteistönmuodostamistoimenpiteitä.

Etukäteen oli tiedossa, että selvitettävät alueet sijaitsevat tiealueilla. Niistä suurin osa on lunastusyksiköitä ja niiden omistus ei näy lainhuudossa. Tiedetään kuitenkin, että omistus on valtiolla tai kaupungilla, sillä lunastusyksikkö on muodostunut lunastustoimituksessa ja lunastaa voidaan silloin, kun yleinen tarve sitä vaatii [18, 4 §].

Näiden tietojen perusteella saatiin listaus lunastusyksiköistä. Tarkoituksena oli käydä läpi kiinteistöjä ja selvittää, onko niiden omistus siirtynyt Vantaan kaupungille ja jos on,



niin millä perusteella. Selvitys tehtiin osana yleisen alueen lohkomisen valmistelua. Lisäksi selvityksen ja siinä havaittujen tyypillisimpien tapausten perusteella laadittiin ohjeet maaomaisuuden siirtymisestä.

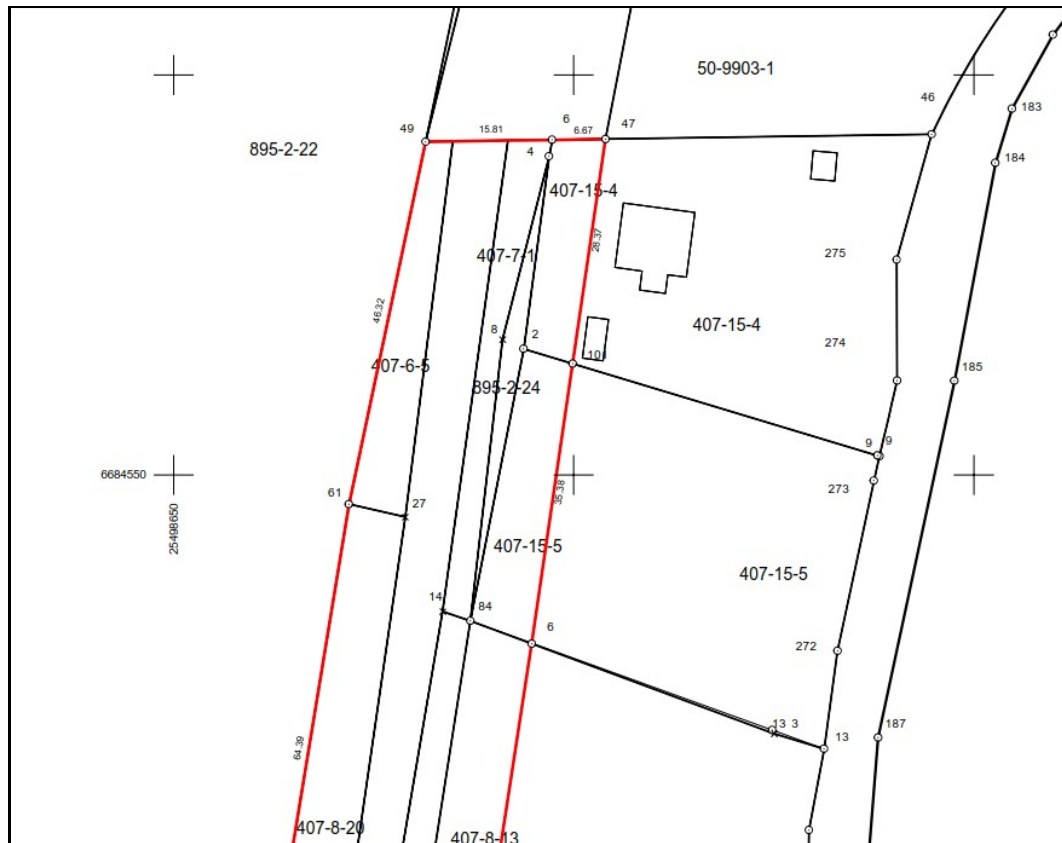
Maantiealueiden lunastusyksiköistä oli selvitettävä, milloin kyseinen tiealue on lunastettu ja onko se lunastettu omistus- vai käyttöoikeudella. Asemakaavan voimaantulon ajankohta oli selvitettävä. Tiealueen lunastus on täytynyt tapahtua aiemmin kuin asemakaavan voimaantulo, jotta omistusoikeus olisi siirtynyt kunnalle. Lisäksi oli selvitettävä, onko maantie tai yleinen tie lakannut ja milloin tämä on tapahtunut. Tässäkin tapauksessa oli selvitettävä, milloin asemakaava tai rakennuskaava on vahvistettu. Käytännössä tutkittiin kiinteistöjen tietoja kiinteistötietojärjestelmästä sekä tutkittiin toimituspöytäkirjoja mikrofilmeiltä tai Maanmittauslaitoksen sähköisestä arkistosta. Maantie tai yleinen tie on voitu lakkauttaa esimerkiksi tietöimituksessa tai lääninhallituksen päätöksellä. Lisäksi oli selvitettävä, onko kadusta tehty kadunpitopäätös.

Valtion tieoikeus oli myös selvitettävä asia. Maantiealueeseen, joka sijaitsee asemakaava-alueella, kohdistuu valtion tieoikeus. Jos maantie on lakannut, myös tieoikeus on lakannut samalla.

### 3.3 Esimerkkitoimitukset

#### 3.3.1 Yleisen alueen lohkominen TN:o 20170259

Toimituksessa TN:o 20170259 muodostettiin katualue Kirkkotiellä Vantaalla. Alue on merkitty kaduksi 14.9.1987 voimaan tullessa asemakaavassa. Muodostajakiinteistöinä oli kahdeksan kaupungin lainhuudon perusteella omistamaa maarekisteritilaa sekä yhdeksän lunastusyksikköä, jotka ovat lakannutta yleistä tietä. Kyseessä ollut lakannut yleinen tie on lakannut 1.1.1986 Uudenmaan lääninhallituksen päätöksellä. Toimituspöytäkirjassa todettiin, että kaupunki on saanut lakanneen yleisen tien omistukseensa lain oikeudesta entiseen tiealueeseen 1 §:n nojalla. [19.] Kuvassa 1 on ote toimituskartasta. Siinä näkyvät 407-alkuiset alueet ovat maarekisteritiloja ja 895-alkuiset alueet ovat lunastusyksiköitä.



Kuva 1. Ote toimituskartasta TN:o 20170259 [19].

Toimituksen valmistelun aikana tutkittiin muodostajakiinteistöjen rasitteet. Erään muodostajakiinteistön kiinteistörekisteriotteella oli merkintöjä aikaisemmin perustetuista rasitteista. Osa rasitteista oli lakannut aiemmin suoritetuissa kiinteistötoimituksissa. Arkistotutkimuksen perusteella kyseiset rasitemerkinnät voitiin rekisteröinnin yhteydessä poistaa kiinteistörekisteristä. Muut jäljelle jääneet, olemassa oleviksi todetut rasitemerkinnät jätettiin voimaan. Ne eivät kohdistuneet toimituksessa muodostettuun alueeseen.

Tässä toimituksessa käsiteltyyn lakanneen yleisen tien alueeseen ei kohdistunut maantielain 58 §:n mukaista valtion tieoikeutta. Tie on lakannut yleisenä tienä, joten valtion tieoikeus on lakannut tien lakkaamishetkellä.

### 3.3.2 Yleisen alueen lohkominen TN:o 20170265

Toimituksessa TN:o 20170265 muodostettiin katualue osittain Kirkkotiellä ja osittain Tammiston kauppatiellä Vantaalla. Se on merkitty asemakaavassa katualueeksi. Kyseinen alue muodostui kokonaan kiinteistöstä 92-895-2-23, joka oli lunastusyksikkö. [20.]

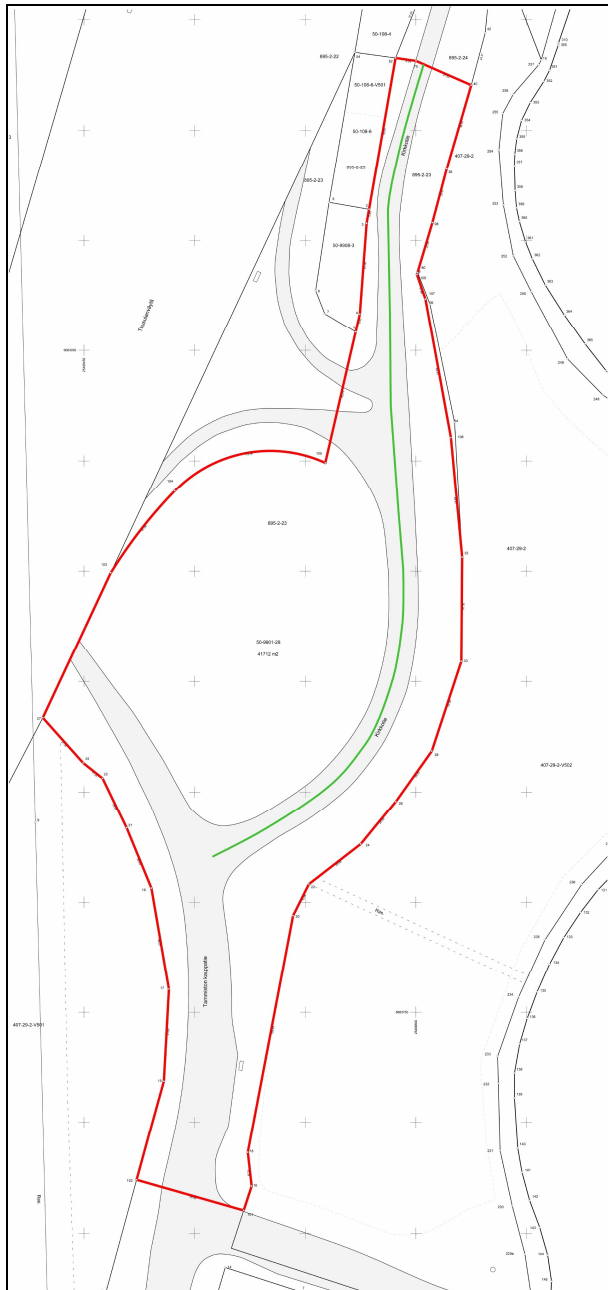
Se on muodostunut tietoitumuksessa, joka on rekisteröity 19.8.1992. Tietoitumuksen aikaan on ollut voimassa laki yleisistä teistä, jonka mukaan tietoitumuksessa tienpitäjälle eli valtiolle lunastetut alueet siirtyivät tieoikeudella, ei omistusoikeudella. Tämä tarkoittaa, että alueiden omistus ei siirtynyt tietoitumuksessa valtiolle.

Kirkkotien eteläosassa asemakaava on tullut voimaan 27.10.1998, ja tiealueen lunastus on tapahtunut tätä aikaisemmin, joten kyseessä olevan alueen omistus on siirtynyt Vantaan kaupungille asemakaavan myötä. Toimituspöytäkirjassa todettiin, että kaupunki on saanut muodostettavaan yleiseen alueeseen sisältyvän osan lunastusyksiköstä 92-895-2-23 omistukseensa rakennuslain 46 §:n nojalla [20].

Toimituksen valmistelussa selvisi, että muodostajakiinteistöllä ei ollut vanhoja rasitteita. Lisäksi tutkittiin, onko valtiolla tieoikeus muodostettavaan alueeseen. Vantaan kaupunki on tehnyt kadunpitopäätöksen vain osaan katualueesta muodostajakiinteistön alueella. Näin ollen osaan, johon kadunpitopäätöstä ei ole tehty, valtiolla on edelleen tieoikeus. Tämä osa on todellisuudessa kuitenkin kaupungin kunnossapidossa.

Havaittiin, että nykyinen lainsäädäntö ei taivu tällaiseen tilanteeseen. Kadunpitopäätös on tehtävä vain sen takia, että tieoikeus voidaan jättää kirjaamatta kiinteistörekisteriin. Todellinen tilanne on, että kyseessä oleva tiealue ei ole enää valtion kunnossapidossa, joten tieoikeus on käytännössä tarpeeton. Sitä ei voitane kuitenkaan jättää rekisteröimättä.

Kuvassa 2 esitetään tilanne kartalla. Vihreä väri osoittaa tieosuuden, joka on kaupungin kunnossapidossa, mutta jonka kadunpitopäätöstä ei ole tehty. Tämän alueen omistus on jo siirtynyt kaupungille, joten kadunpitopäätös tarvitaan vain valtion tieoikeuden poistamista varten.



Kuva 2. Toimituksessa lohkontava yleinen alue ja siihen merkitty vihreällä tieosuus, johon ei ole tehty kadunpito päätöstä.

Insinööriyön aikana aloitettu toimitus keskeytettiin, koska jäätin odottamaan kadunpito päätöksen valmistumista. Toimitusta jatketaan, kun päätös on saatu. Alkukokouksessa todettiin, että tienpitäjällä on maantielain 112 §:n nojalla tieoikeus muodostajakiinteistön 92-895-2-23 alueella [20]. Toimituksen jatkokokouksessa tullaan käsittelemään kadunpito päätökseen perustuva tieoikeuden lakkaaminen.

### 3.4 Selvityksen perusteella laaditut ohjeet

Tämän työn aikana selvitettiin Vantaan kaupungin maaomaisuutta tiealueiden osalta ja tyypillisimpien tapausten perusteella laadittiin ohjeet yleisen alueen lohkomiseen (liite 1) Vantaan kaupunkimittaukselle. Ohjeet koskevat erityisesti alueiden omistusoikeuden siirtymistä ja sen käsittelyä kiinteistötoimituksessa. Lisäksi ohjeissa on käsitelty tärkeimpiä asioita koko toimitusmenettelyn kannalta.

Ohjeissa käydään läpi toimituskokouksesta tiedottaminen sekä mitä toimitusasiakirjoja pöytäkirjaan merkitään. Ohjeista selviää, miten yleisen alueen rajat, pinta-alatiedot, lakanneet yhteiset alueet sekä yhteisalueosuudet käsitellään toimituspöytäkirjassa. Lisäksi käydään läpi muodostajakiinteistöjen vanhojen oikeuksien tutkiminen ja käsittely. Tässä kohtaa selostetaan valtion tieoikeuden käsittely sekä ensimmäisen asemakaavan mukaisiin katualueisiin kohdistuvien oikeuksien raukeaminen. Myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtyjen muiden merkintöjen käsittely pöytäkirjassa käydään läpi.

Ohjeissa käsitellään omistusoikeuden siirtymistä kohdassa toimituksen rekisteröintiedellytykset ja rekisteröintilausunto. KML 23 a §:n mukaiset edellytykset yleisen alueen lohkomiseen on käyty läpi tämän työn luvussa 2.4.1. Yhtenä edellytyksenä on kaupungin omistus lohottavaan alueeseen. Ohjeessa selostetaan kaikki tavat, joilla alueen omistus on voinut siirtyä kaupungille. Lisäksi käydään läpi, miten omistuksen siirtyminen käsitellään toimituspöytäkirjassa maantiealueen, katualueen ja lakanneen tiealueen osalta. Ohjeessa on esimerkkilauseita kuhunkin tapaukseen.

## 4 Yhteenveto

Alueiden omistusoikeus voi siirtyä kunnalle monella eri tavalla. Työssä esiteltiin omistusoikeuden siirtymisperusteita ja selvitettiin, mitä toimenpiteitä vaaditaan kunnan omistuksen rekisteröimiseksi kiinteistörekisteriin. Useimmiten alueen omistus siirtyy yleisen alueen lohkomisessa. Työssä käsiteltiin myös yleisten alueiden lohkomisesta saatavia hyötyjä. Näistä tärkeimpänä voisi mainita kiinteistöjärjestelmän selkeyden paranemisen.

Tämän työn tavoitteena oli selvittää Vantaan kaupungin maaomaisuutta tiealueiden osalta, laatia kattavat ohjeet alueiden siirtymisperusteista sekä koota yhteen toimitusmenettelyn kannalta tärkeimmät lakipykälät. Selvitystä tehtiin osana yleisen alueen lohkomisen valmistelua. Työssä on esitelty kaksi toimitusta esimerkkeinä omistusoikeuden siirtymisen käsittelystä.

Työn tuloksena ovat ohjeet yleisen alueen lohkomiseen Vantaan kaupunkimittaukselle. Ohjeet voivat nopeuttaa ja helpottaa yleisen alueen lohkomisen valmistelua. Lisäksi niitä voi käyttää eräänlaisena muistilistana, jotta kaikki lakisääteiset asiat tulee käytyä toimituksessa läpi.

Lainsäädäntöä tutkiessa heräsi kysymys, miksi KML 23 a § ei anna mahdollisuutta yleisen alueen lohkomiseen, jos alueen omistus on siirtynyt kunnalle rakennuslain 46 §:n tai lain entisistä tiealueista 1 §:n perusteella [3, 23 a §; 10, 46 §; 11, 1 §]. Maantielain 113 § mahdollistaisi lohkomisen näillä perusteilla [5, 113 §]. Käytännössä siirtymisperuste on sama kuin MRL 93 §:n tai maantielain 91 §:n mukainen siirtyminen, joiden perusteella yleinen alue voidaan muodostaa [2, 93 §; 5, 91 §]. Ovatko rakennuslain ja lain entisistä tiealueista mukaiset siirtymisperusteet jääneet huomiotta lainsäätäjältä? KML 23 a §:n mukaisiin yleisen alueen lohkomisen edellytyksiin on lisätty 1.9.2004 alueen omistuksen siirtyminen MRL 93 §:n perusteella. Lakimuutosta koskevan hallituksen esityksen perusteluiden mukaan kyseisessä tilanteessa lainhuudon vaatiminen alueeseen olisi kohtuutonta [13, s. 12–13]. Samaan yhteyteen olisi voitu lisätä myös rakennuslain ja lain entisistä tiealueista mukaiset siirtymisperusteet, sillä näihin voitaisiin soveltaa samaa perustelua.

Käytännössä yleisiä alueita kuitenkin lohkotaan, vaikka alue on siirtynyt kunnalle rakennuslain 46 §:n tai lain entisistä tiealueista 1 §:n perusteella. Ei ole tarkoituksenmukaista

suorittaa erikseen maantietoimitusta vain sen takia, että omistusoikeus saadaan rekisteröityä kunnalle. Esimerkiksi molemmissa tässä työssä esitellyissä yleisen alueen lohkoimisissa alueiden omistus on siirtynyt edellä mainituilla perusteilla.

Lisäksi työssä törmättiin ongelmaan, jossa nykyinen lainsäädäntö ei ota huomioon tilannetta, jossa valtion tieoikeus on tarpeeton, mutta sitä ei voida jättää kirjaamatta kiinteistörekisteriin. Lainsäädäntö ei anna muuta mahdollisuutta kuin kadunpitopäätöksen tekeminen vain sen vuoksi, että tarpeeton rekisterimerkintä voidaan jättää tekemättä. Jos lakia noudatettaisiin kirjaimellisesti, rekisteriin kirjattaisiin katualueeseen kohdistuva todellisuudessa tarpeeton valtion tieoikeus.

## Lähteet

- 1 Maankäytön suunnittelujärjestelmä. 2017. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <[http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Maankayton\\_suunnittelujarjestelma](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma)> Päivitetty 9.8.2017. Luettu 4.9.2017.
- 2 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. 132/5.2.1999.
- 3 Kiinteistönmuodostamislaki. 1995. 554/12.4.1995.
- 4 Jokela, Marjut; Kartio, Leena & Ojanen, Ilmari. 2010. Maakaari. E-kirja. Talentum 2010.
- 5 Maantielaki. 2005. 503/23.6.2005.
- 6 Majamaa, Vesa & Markkula, Markku. 2016. Kiinteistönmuodostamislaki. Helsinki: Edita.
- 7 Laki yleisistä teistä. 1954. 243/21.5.1954.
- 8 Yleisten alueiden toteuttaminen. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-kei-not/yleisten-alueiden-toteuttaminen>> Luettu 4.9.2017.
- 9 Hallberg, Pekka; Haapanala, Auvo; Koljonen, Ritva; Ranta, Hannu & Reinikainen, Jukka. 2015. Maankäyttö- ja rakennuslaki. E-kirja. Talentum Media Oy.
- 10 Rakennuslaki. 1959. 370/1.7.1959.
- 11 Laki oikeudesta entiseen tiealueeseen. 1954. 245/21.5.1954.
- 12 Hyvönen, Veikko O. 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus: 2, Kiinteistötoimitukset. Espoo: Veikko O. Hyvönen 2001.
- 13 HE 164/2003 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta.
- 14 Lunastustoimitus. 2014. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/e1007\\_lunastustoimitus.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/e1007_lunastustoimitus.pdf)> Luettu 8.12.2017.
- 15 Maantietoimitus. 2014. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/e1043\\_maantietoimitus\\_0114.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/e1043_maantietoimitus_0114.pdf)> Luettu 8.12.2017.



- 16 Toimitusmenettelyn käsikirja. 2017. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos.  
<<http://maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kasikirjat-ja-korvaustiedot/toimitusmenettelyn-kasikirja>>Luettu 8.12.2017.
- 17 Hakala, Katja. 2011. Yleiset alueet kiinteistörekisterissä. Diplomityö. Aalto-yliopisto, Insinööritieteiden korkeakoulu. Aalto-doc-tietokanta.
- 18 Lunastuslaki. 1977. 603/29.7.1977
- 19 Kiinteistötoimitus TN:o 20170259
- 20 Kiinteistötoimitus TN:o 20170265

## Ohjeet yleisen alueen lohkomiseen

### Tiedottaminen

Kutsukirje lähetetään kaikille asianosaisille vähintään 10 päivää ennen toimituskokousta. Jos asianosaisen osoitetta ei saada selville tai jos on epäselvää, ketkä ovat asianosaisia, kutsu voidaan julkaista vähintään 10 päivää ennen toimituskokousta yhdessä paikkakunnalla leviävässä paikallislehdessä. (KML 168, 169 §.)

Yleisen alueen lohkomisessa Vantaan kaupunki on aina asianosainen. Jos muodostajakiinteistönä on maantiealue tai lakannut maantie, asianosaisena on myös valtio (ELY-Keskus). Asianosaisia voivat olla myös yksityiset maanomistajat, jos lohkotaan ensimmäisen asemakaavan mukaista katualuetta.

Asianosaisen poissaolo ei estä toimituksen suorittamista, jos tiedottaminen on suoritettu edellä mainitulla tavalla (KML 170 §).

### Toimitusasiakirjoina pöytäkirjaan merkitään:

- lainhuutotodistus, jos muodostajakiinteistö on kaupungin omistuksessa
- saantokirja, jos kaupunki on hankkinut muodostajana olevan määräalan
- rasiustodistus, kaikista muodostajakiinteistöistä muiden kuin ensimmäisen asemakaavan mukaisten katualueiden osalta
- muut toimituksen kannalta oleelliset asiakirjat, esimerkiksi kadunpitopäätös

Jos muodostajakiinteistönä on lunastusyksikkö tai yksityisen omistama kiinteistö, lainhuutotodistusta ei merkitä pöytäkirjaan.

### Rajat

Pöytäkirjassa todetaan, että yleinen alue sijaitsee maastossa toimituskartan osoittamalla tavalla.

Jos yleinen alue rajoittuu maarekisteritilaan, rajamerkit rakennetaan. Jos yleinen alue rajoittuu lohkottuun tonttiin, rajamerkit tarkistetaan. Rajamerkit rakennetaan asianosaisen pyynnöstä. Jos ympäröivä alue on kaupungin omistama, maastokäyntiä ei tehdä.

### Lakannut yhteinen alue

Muodostajakiinteistön pinta-alan korjaus on käsiteltävä toimituksessa. Muodostajakiinteistön pinta-alan korjaus voi perustua maastomittauksiin ja pinta-alalaskentaan tai lakanneen yhteisen alueen siirtämiseen.

Kiinteistörekisteriotteella oleva kiinteistön pinta-ala ei välttämättä sisällä lakannutta tiealueosuutta. Lakanneen yhteisen tiealueen ulottuvuus on laskettava.

*Esimerkki: Muodostettavalla yleisellä alueella sijaitsee xx.xx.19xx rekisteröidyssä maanmittaustoimituksessa TN:o xx kylän tiloille erotettu yhteinen tie, joka on lain (Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina 983/1976) tarkoittamaa lakannutta yhteistä aluetta.*

*Yleisellä alueella oleva osa lakanneesta yhteisestä alueesta on siirtynyt lain 7 / 9 / 10 §:n perusteella 1.3.1977 viereisiin kiinteistöihin seuraavasti:*

*Kiinteistö: x m<sup>2</sup>*

### Osuudet yhteisiin alueisiin

Osuudet yhteisiin alueisiin on käsiteltävä toimituksessa silloin, kun muodostajakiinteistö, jolla on osuuksia, lakkaa. Jos muodostajakiinteistö ei lakkaa, osuuksia ei tarvitse käsitellä toimituksessa. Tällöin osuudet jäävät muodostajakiinteistölle. Tähän tarvitaan kiinteistön omistajan suostumus. (KML 131, 131 a §.)

Yleisellä alueella ei saa olla osuutta yhteiseen alueeseen. Mikäli yleisen alueen muodostajakiinteistöllä on osuus yhteisiin, osuus on lohkomisessa pyrittävä siirtämään johonkin kaupungin omistamaan muuhun kiinteistöön kuin yleiseen alueeseen. Jos tällaista sopivaa kiinteistöä ei ole, muodostajakiinteistö jätetään haamukiinteistöksi. (KML 150 a, 151 §.)

*Esimerkki: Muodostajakiinteistöllä 92- on kiinteistörekisteriotteen mukaan osuus yhteisiin alueisiin. KML 150 a §:n perusteella yleinen alue ei voi saada osuuksia yhteisiin alueisiin. Toimitusinsinööri päätti, että muodostajakiinteistön 92- yhteisalueosuudet siirretään Vantaan kaupungin omistamaan kiinteistöön 92- .*

### Pinta-alatiedot

Pöytäkirjaan merkitään muodostettavan alueen pinta-ala, muodostajakiinteistöjen osapinta-alat sekä muodostajakiinteistöjen mahdollinen lakkaaminen. Osapinta-alojen pitää vastata kokonaispinta-alaa.

### Vanhat oikeudet

Muodostajakiinteistöistä on tutkittava vanhat rasitteet. Olemassa olevista rasitteista on selvitettävä, kohdistuvatko ne toimituksessa muodostettavaan alueeseen. Kiinteistörekisteriotteelta selviää arkistoviite, jonka perusteella voidaan tutkia kiinteistötoimitusta, jolla kyseinen kiinteistö on muodostunut. Voi olla myös tarpeen tutkia kiinteistön muodostumisketjua taaksepäin, jos rasitteet on perustettu jo aiemmin.

### Rasitemerkintöjen poistaminen

Jos vanhoja rasitemerkintöjä poistetaan (aiemmin lakannut tai lakkaa nyt) tai muutetaan käyttöoikeusyksiköksi, ne yksilöidään pöytäkirjassa (rekisteröintiä varten). Aikaisemmat toimitukset tulisi yksilöidä (esimerkiksi TN:o) pöytäkirjassa.

*Esimerkki: Muodostajakiinteistön 92- kiinteistörekisteriotteelta ilmenevät seuraavat aikaisemmin perustetut rasitteet ovat lakanneet aiemmin suoritetuissa kiinteistötoimituksissa (TN:o ), joten merkinnät voidaan poistaa kiinteistörekisteristä: xx*

### Valtion tieoikeus

Maantielain 58 §:n mukainen valtion tieoikeus todetaan pöytäkirjassa, jos muodostajakiinteistön siirtyminen kaupungille on tapahtunut MRL 93 §:n perusteella. Valtion tieoikeus rekisteröidään toimituksen yhteydessä. Toimituksen valmistelussa on tutkittava, onko valtion tieoikeus lakannut tai lakkautettu, jolloin sitä ei rekisteröidä (kadunpitopäätös MRL 86 a §, maantien lakkaaminen MTL 88 §, maantien lakkauttaminen MTL 89 §, maantien osan lakkauttaminen MTL 95 a §).

Valtiolla on tieoikeus myös yleisen tien alueeseen, joka on siirtynyt kaupungille ennen maantielain voimaantuloa (1.1.2006). Tällainen maantielain 112.4 §:n mukainen tieoikeus rekisteröidään toimituksessa, jos se ei ole lakannut.

Esimerkki: *Toimitusinsinööri totesi, että tienpitäjällä (valtio) on maantielain (MaantieL 503/2005) 58 §:n / 112 §:n nojalla tieoikeus muodostajakiinteistön 92- alueella. Tieoikeus merkitään kiinteistörekisteriin toimituskartan mukaisesti käyttöoikeustunnuksella 92-2017-K.*

#### Ensimmäinen asemakaava

Toimituksessa raukeavat katualueeseen kohdistuvat oikeudet MRL 107 §:n mukaisesti. Jos oikeudet eivät raukea, ne on mainittava pöytäkirjassa. Lisäksi on mainittava mitä kiinteistöjä aiemmin perustettu oikeus koskee. Toimituksen kohteena olevaa aluetta koskeva oikeus voidaan poistaa, jos se on tarpeeton. (KML 159, 161 §.) Valtion tieoikeus ei raukea MRL 107 §:n perusteella.

Esimerkki: *Muodostajakiinteistöjä koskevat kulkurasitteet ja yksityistieoikeudet, siltä osin kuin ne kohdistuvat muodostettavaan yleiseen alueeseen, raukeavat MRL 107 §:n perusteella.*

#### Rasitteet eivät kohdistu muodostettavaan alueeseen

Pöytäkirjassa mainitaan muut muodostajakiinteistöjen kiinteistörekisteriotteelta ilmenevät aikaisemmin perustetut rasitteet, jotka eivät kohdistu muodostettavaan yleiseen alueeseen. Rasitteita ei tarvitse yksilöidä.

Esimerkki: *Muodostajakiinteistön 92- kiinteistörekisteriotteelta ilmenevät aikaisemmin perustetut rasitteet eivät kohdistu nyt muodostettavaan yleiseen alueeseen.*

#### Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyt muut merkinnät

Rasitustodistukselta ilmenevät muut kuin kiinnitysmerkinnät mainitaan pöytäkirjassa ja todetaan, koskeeko merkintä muodostettavaa aluetta. Merkintöjä voivat olla esimerkiksi ulosotto-merkintä vallintarajoituksena tai tieto lunastustoimituksesta muistutusasiana.

#### Rekisteröintiedellytykset

Yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on, että kaupungilla on lainhuuto lohottavaan alueeseen tai että alue tulee tai on tullut kaupungin omistukseen MRL 93, 94 tai 218 §:n nojalla (KML 23 a §).

### Maantiealue

Kun asemakaava tulee voimaan, kaava-alueeseen sisältyvä tienpitäjän eli valtion omistama maantien tiealue siirtyy kaupungin omistukseen korvauksetta MRL 93 §:n mukaisesti. Tämä koskee sekä ensimmäistä asemakaavaa että kaavamuutosta. Myös ennen MRL:n voimaantuloa (1.1.2000) yleisen tien tiealue siirtyi kaupungin omistukseen korvauksetta asemakaavan voimaan tullessa rakennuslain 46 §:n mukaisesti. Tiealueen lunastus on täytynyt tapahtua aiemmin kuin asemakaavan voimaantulo, jotta omistusoikeus olisi siirtynyt kaupungille.

*Esimerkki: Vantaan kaupunki on saanut muodostettavaan yleiseen alueeseen sisältyvän osan lunastusyksiköstä 92- / yleisestä tiestä 92- / maantiestä 92-895- omistukseensa rakennuslain (RakL 370/1958) 46 §:n / maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 93 §:n nojalla.*

### Katualue

Kaupunki saa omistukseensa katualueen MRL 94 §:n mukaan, silloin kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole aikaisemmin ollut asemakaavaa. Kaupunki sai katualueen omistukseensa asemakaavan vahvistuessa myös ennen MRL:n voimaantuloa silloin voimassa olleen rakennuslain 47 §:n mukaisesti.

*Esimerkki: Vantaan kaupungilla on muodostettavaan 1. asemakaavan mukaiseen katualueeseen kiinteistöjen 92- osalta maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 94 §:n /rakennuslain (RakL 370/1958) 47 §:n mukainen oikeus.*

### Lakannut tiealue

**Maantielaki (1.1.2006- )** Maantie voi lakata tiesuunnitelmalla esimerkiksi silloin, kun tie siirtyy toiseen paikkaan tietä parannettaessa tai jos tietä ei käytetä enää yleiseen liikenteeseen. Tienpitäjä voi lisäksi lakkauttaa vain osan tiealueesta tarpeen vaatiessa. Entinen tiealue siirtyy kaupungin omistukseen asemakaava-alueella ja alueella, jonne kaupunki on päättänyt laatia asemakaavan. Samalla lakkaa myös maantiehen kohdistunut valtion tieoikeus. (MTL 88, 89, 91, 95 a §.) Maantien tiealue siirtyy korvauksetta kaupungin omistukseen asemakaava-alueella (MRL 93 §).

**Laki yleisistä teistä (21.5.1954-31.12.2005)** Yleinen tie voitiin lakkauttaa tiesuunnitelmassa. Myös valtion tieoikeus lakkasi. Laki oikeudesta entiseen (21.5.1954-31.12.2005) tiealueeseen määräsi lakanneen yleisen tien omistusoikeuden siirtymisestä. Lakannut tiealue siirtyi kaupungin omistukseen asemakaava-alueella tai alueella, jonne kaupunki on päättänyt laatia asemakaavan. (YTL 33 §, ETL 1 §.)

Esimerkki: *Vantaan kaupunki on saanut lakanneen yleisen tien 92-895- omistukseensa lain oikeudesta entiseen tiealueeseen (234/1954) 1 §:n / maantielain (Maantiel 503/2005) 91 §:n nojalla.*

**Maankäyttö- ja rakennuslaki (15.8.2016-)** MRL:n lakimuutoksen jälkeen maantie on voinut lakata myös kaupungin tekemän kadunpitopäätöksen perusteella. Tämä tarkoittaa, että maantie muuttuu asemakaavan mukaiseksi kaduksi ja tiealue siirtyy kaupungin omistukseen. Samalla tienpitäjän tieoikeus tiealueeseen lakkaa. (MRL 86, 86 a §.)

Esimerkki: *Vantaan kaupunki on saanut muodostettavaan yleiseen alueeseen sisältyvän osan lunastusyksiköstä 92- / yleisestä tiestä 92- / maantiestä 92-895- omistukseensa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 86 a §:n nojalla.*

Yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on lisäksi, ettei alueeseen kohdistu kiinnityksiä (KML 23 a §). Jos muodostajakiinteistö on vapaa kiinnityksistä, se mainitaan pöytäkirjassa. Jos muodostajakiinteistöllä on kiinnityksiä, pöytäkirjassa todetaan, että kiinnitykset raukeavat muodostettavan yleisen alueen osalta. Raukeamisperuste mainitaan.

Ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue vapautuu kiinnityksistä ilman eri päätöstä (MRL 107 §). Tämä koskee myös ennen 1.1.2000 haltuun otettua rakennuskaavatietä (MRL 218 §).

Rekisteröintilausunto

Lausunnossa mainitaan, että KML 23 a §:n mukaiset edellytykset täyttyvät ja yleinen alue voidaan lohkoa.

Lohkottava alue voidaan KML 22 b §:n nojalla liittää kiinteistörekisterissä jo olemassa olevaan samanlaatuiseen yleiseen alueeseen. Laadulla tarkoitetaan alueen asemakaavassa määrättyä käyttötarkoitusta, joita ovat esimerkiksi katualue, tori aukio tai virkistysalue.

Muutoksenhakuoikeus

Toimituksessa on kerrottava asianosaisille muutoksenhakuoikeudesta. Muutosta on haettava kirjallisesti 30 päivän aikana. Muutoshakemus on toimitettava Vantaan käräjäoikeudelle. (KML 231–234 §.)